



Arkivsak-dok. 22/09943-9
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

Endring av haller - innenfor gjeldende plan id 345 - Detaljregulering Stathelle - Marina

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk og miljøutvalget har vurdert «Reguleringsendringen for gjeldende plan id 345 Stathelle-Marina med tilhørende reviderte bestemmelser datert 20.9.2022, revidert plankart 13.9.2022, revidert situasjonsplan datert 20.9.2022, flomveger datert 20.9.2022 og planbeskrivelse for endringene datert 10.10.2022.

Revidert plan med tilhørende dokumenter skal erstatte gjeldende plan id 345 Stathelle Marina.

Endringene er å flytte/justere på formålene BL (lagerhaller) slik at det blir reduksjon/endringer i areal regulert til småbåthavn båtopplag (BBS). Det betyr at lagerformålene blir tilpasset de bygde formål. I forslaget er det også lagt inn to små endringer for å lette driften av anlegget. Endringene vil ikke berøre allmenn formål. Alle endringene er beskrevet i saken.

Teknisk og miljøutvalget anser at endringene er mindre vesentlig art.

Endringsplanen med tilhørende dokumenter av 13.09.22 og 20.9.2022 godkjennes i medhold av plan og bygningsloven §12-14 under følgende forutsetninger.

- Gjeldende plan id 345 oppheves og erstattes med revidert plankart datert i tråd med vedtaket.
- Gjeldende situasjonsplan datert 3.2.21 med rev. situasjonsplan datert 20.9.2022
- Gjeldende bestemmelser oppheves og erstattes med reviderte bestemmelser datert 10.11.2022.
- Tilleggstekst til §3.2 «Den delen av året hvor hallene ikke brukes som båtlager, kan hall 1 og hall 2 benyttes til parkering av biler. Det må påses at eventuelle tekniske krav for slik bruk blir ivaretatt. Det må påses at eventuelle tekniske krav for slik bruk blir ivaretatt.»
- Tillegg til pkt.3.3.» Det kan settes opp et lite drivstoffanlegg (BV2) til internt bruk på østsiden av hall1. Søknaden skal forelegges Forebyggende brann Grenland.»
- Viser til bekreftelse mellom grunneiere mottatt 3.11.2022 overtagelse av del av parsell 107/296 som ligger innenfor plan id 178 som skal sammenføres med 107/116. Planen må justeres i tråd med revidert plangrense og formålet må endres fra boligformål til lager/grønnstruktur.

Plan og bestemmelser må revideres i tråd med vedtaket.

Vedtaket sendes alle som har hatt innspill til endringen.

Vedlegg:

1. Forslag til revidert plan datert 13.9.2022
2. Forslag til revidert bestemmelser sist justert 10.11.2022.(etter høring)
3. Planbeskrivelse datert 10.10.2022
4. Rev. situasjonsplan datert 20.9.2022
5. Flomveger datert 20.9.2022
6. Innkomne uttalelser med kommentar på merknader fra Ark. Gunnar Berg datert 10.11.2022
7. Varselbrev oppstart datert 10.10.2022
8. Annonse i avisa 12.10.2022 - frist 7.11.2022
9. Innspill fra Juridisk rådgiver – virksomhet areal og miljø v/Mari Bakke Akslen – mottatt 7.11.2022
10. Uttalelser fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 4.11.2022
11. Mail fra Statsforvalter v/Pindsle datert 24.10.2022
12. Uttalelser fra Statsforvalter datert 28.10.2022
13. Gjeldende plan id 345
14. Gjeldende situasjonsplan
15. Gjeldende bestemmelser
16. Oppstartsmøte referat 29.7.2022
17. Stathelle Marina – avtale vedr. grensejustering for Hall1 inn på gnr. 107, bnr.296 mottatt 3.11.2022

Referanser i saken

1. Gjeldene plan id 345 Stathelle Marina
2. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Årsaken til endringene er at hallene ikke ble plassert i tråd med vedtatt plan.

Hensikten med endringene er å flytte/justere på formålene for lagerhaller (BL) slik at de blir tilpasset de bygde forhold. Det vil medføre noen endringer innenfor områder regulert til småbåtanlegg (BBS). Målet er å lage et forslag hvor hallene legges inn slik de står i dag.

Saksfremstilling

Det ble holdt oppstartsmøte med Bamble kommune 29.07.22. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsatt arbeid med endring av detaljplan for Stathelle marina, vedtatt 11.02.21. Årsaken til endringene er at hallene ikke ble plassert i tråd med vedtatt plan.

Andre justeringer

Verksted bod:

For å bedre kapasiteten i hall 1 ønsker tiltakshaver å sette opp en bod til verktøy og utstyr bak nordre hall. Den planlagte boden har en grunnflate på 5 x 10 meter, og en møne høyde på ca. 5 meter. Bodene vil bli liggende skjult bak hall 1.

Bensinanlegg:

På østsiden av odden har marinaen et bensinanlegg for fylling av drivstoff på båter. Strømforholdene er imidlertid så vanskelige at anlegget har blitt lite brukt. Tiltakshaver ønsker derfor å fjerne anlegget, og sette opp to pumper til intern bruk på østsiden av hall 1. Etter at pumpene er flyttet, kan strandpromenaden utvides og slik at det kan bli plass til et par benker der det står pumper i dag.

Alle endringene er vist på plankart, og nærmere beskrevet i saken.

Reguleringsbestemmelsene blir revidert i følgende: §3.2 og 3.3(revidert etter høring 10.11.22)

3.2. Lager –haller for vinterlagring av båter (BL1-BL3)

Det kan settes opp tre haller i området for vinteropplag av båter, hvorav hall BL1 som er delvis delt i to (se situasjonsplan, *sist revidert 06.07.20*). «*Den delen av året hvor hallene ikke brukes som båtlager, kan hall 1 og hall 2 benyttes til parkering av biler. Det må påsees at eventuelle tekniske krav for slik bruk blir ivarettatt.*»

Hallene skal være direkte knyttet til områdets bruk. Gulvnivået i hallene skal **primært** være + 2,0, **men i hallene 2 og 3 kan det legges på kote + 1,7.** Hallene skal stå på søler av betong, være godt

forankret til disse og ha maksimum mønehøyde på kote + 14,5. Hallene skal ha en avdempet grå eller «gammel rød» farge. Takflatene skal være mørke.

Det kan settes opp en bod på sørsiden av hall 1 med grunnflate på 5 x 10 meter, og mønehøyde på kote + 7. Boden er knyttet til bruken av hall 1, og ha samme farger og takvinkel som hall 1.

3.3. Bensinstasjon/serviceanlegg for båter (BV)

Bunkringsanlegg for fylling av bensin og diesel må utformes slik at det blir så små utslipp som mulig. Nedgravde drivstofftanker (se DT i situasjonsplan) må være godt forankret mot flom.

Ved bensinstasjon/bunkringsanlegg (BV) viser situasjonsplanen mulig plassering av en lekter for et mottakeranlegg for tømning av septiktanker på småbåter. Anlegget kan etableres dersom det blir behov for det i henhold til krav til slike anlegg.

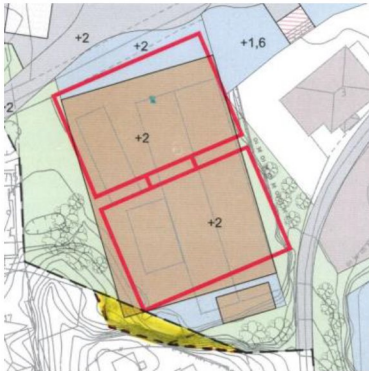
Det kan settes opp et lite drivstoffanlegg (BV2) til intern bruk på østsiden av hall 1.

Eierforhold:

Den delen av Åsenbakken 1, gnr. 107 bnr. 296, som ligger på nedsiden av skrenten, synes å ha liten verdi for eierne. Eieren har da også gitt samtykke til en løsning som er vist i fig.4. Som del av avtalen har tiltakshaver tatt på seg ansvaret for sikre skrenten mot steinsprang.

Konklusjon:

Tiltakshaver bør overta en parsell av gnr. 107 bnr. 296 for å få en naturlig grense mellom eiendommene, bør parsellen ha en form og størrelse som vist med gul farge i fig. 4. Med en slik grense vil marinaen også ha ansvaret for sikring av skrenten. Parsellen må sammenføres med gnr. 107 bnr. 116 – den eiendommen Stathelle Marina leier.



Figur.4 Parsell som bør erverves.

Administrasjonens kommentar: Vi har ingen innvendinger i forhold til de endringene som er gjort i bestemmelsene §3.2 og §3.3. Bestemmelsene må rettes i tråd med endringene.

Forslagstiller viser til Avtalen «Stiftelsen for Utleieboliger i Bamble er positive til din henvendelse om grensejusteringer under forutsetningene mottatt 3.11.2022:

I forslag til endring av vedtatt plan er HALL 1 som kjent vridd litt slik at det sørvestre hjørnet kommer inn på naboeiendommen, gnr. 107 bnr. 296. Eier av naboeiendommen er "Stiftelsen for utleieboliger i Bamble".

«Jeg viser til den e-posten du sendte meg 1. november, hvor du ber om å få tilsendt den avtalen som er inngått mellom partene for å få til en slik løsning. **AVTALE:** Den eneste avtalen Tony Bakos har er den e-posten "Stiftelsen for utleieboliger i Bamble" sendte Tony Bakos 30. juni 2021. Denne e-posten er vedlagt (sammen med en del andre e-poster mellom partene og nødvendige vedlegg). Som du vil se av e-posten har avtalen følgende ordlyd:

"Stiftelsen for Utleieboliger i Bamble er positive til din henvendelse om grensejustering under forutsetningene –

- ☐ Det gjennomføres en formell grensejustering. Kostnadene forbundet med dette tilfaller Stathelle Marina.
- ☐ Eventuell behov for nåværende og framtidig sikring av fjellvegg utføres og bekostes av Stathelle Marina. Fjellveggen vil tilfalle Stathelle Marina.

Knut"

Forslagstillers kommentar.

Som det står i punkt 1 er en formell grensejustering en del av forutsetningen - slik jeg har skrevet i saksframlegget. Etter mitt skjønn er teksten både kortfattet og tilstrekkelig.

Administrasjonen viser bekreftelsen mellom grunneierne om overta parsell del av 107/296 som utgjør justere reguleringsgrensen og endre formålet fra boligformål i plan id 178 til lager/grønnstruktur. Parsellen må sammenføres med 107/116.

Planendringen ble varslet i avisene i perioden 12.10. – 7-11-2022:

Det har kommet inn 3 uttalelse.

Uttalelser fra Statsforvalteren datert 28.10.2022:

Statsforvalteren viser til:

Bakgrunnen for endringsvarselet er at plasseringen av lagerhallene (BL) innenfor planområdet i noen grad avviker fra vedtatt reguleringsplan.

Hensikten med planarbeidet er å justere enkelte formålsgrenser innenfor planområdet hva gjelder lagerhallene, slik at planen gjenspeiler deres faktiske plassering. Dette medfører endringer innenfor det omkringliggende området som er regulert til småbåtanlegg. Forslagsstiller ønsker dessuten å tilrettelegge for oppføring av en verkstedbod på 50 m² bak den ene lagerhallen, innenfor området BL1. I tillegg skal et bensinanlegg ved sjøkanten fjernes, og det skal etableres to bensinpumper til intern bruk på østsiden av BL1. Det er lagt ved en situasjonsplan, som viser ny plassering av lagerhaller, samt ny verkstedbod og nytt bensinanlegg.

Ut ifra e-postkorrespondanse med kommunen 24. oktober 2022 forstår vi det slik at saken gjelder endring av gjeldende reguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-8, og ikke etter reglene om forenklet prosess, jf. § 12-14 tredje ledd. Det fremgår av referat fra oppstartsmøtet at endret plan delvis vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Stathelle Marina (planID 354), som ble vedtatt 11. februar 2021. Statsforvalterens fagavdelinger har tidligere uttalt seg i forbindelse med planarbeidet for Stathelle Marina i flere omganger, senest i uttalelse til reguleringsforslag datert 11. november 2020.

Statsforvalters vurdering I vedlagte referat fra oppstartsmøtet 29. juli 2022 har kommunen blant annet påpekt at den nye plasseringen av lagerhallene må vurderes i forhold til høyvann/stormflo og nærliggende strandpromenade. Vi støtter kommunens vurdering, og minner om at det er DSB som veileder kommunene med hensyn til tiltak mot stormflo. For øvrig kan vi ikke se at de endringene som nå er varslet kommer i konflikt med de nasjonale og vesentlige regionale interessene vi skal ivareta. Følgelig har vi ikke ytterligere merknader til planvarselet.

Ansvarlig søkers konklusjon: (kommentarene legges ved i sin helhet datert 10.11.2022)

Etter mitt skjønn burde problemet blitt løst ved at de hadde fylt opp arealet under rampen og i forkant av den med ca. 30 cm masse, i tråd med vedtatt planen. Med en slik løsning kunne de ha bygd hallene på kote +2,0. I ettertid kan en ikke gjøre noe med det.

Som jeg har skrevet i saksframlegget, har jeg «løst» det i forslag til endrede reguleringsbestemmelser, med følgende endring i § 3.2. «*Gulvnivået i hallene skal **primært** være + 2,0, **men hall 2 og hall 3 kan legges på kote + 1,7.***»

Den justerte plasseringen av de søndre hallene berører ikke planlagt strandpromenade.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Uttalelser fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 4.11.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Planområdet ligger innenfor NB! - området for gamle Stathelle og det knytter seg derfor nasjonale kulturminneinteresser til området. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan i 2020 hadde

fylkeskommunen innsigelse til planen grunnet konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Denne ble løst etter god dialog og samarbeid. Et av innsigelsespunktene var hallene som nå er bygd.

Kulturarv har mottatt fotografier av hallene som er bygd i 2020/21. Hallene er ikke plassert helt i tråd med opprinnelig plan. Kulturarv vurderer at plassering av hallene er tett opp mot opprinnelig plan, og at nåværende plassering avviker med noen få meter. Hallenes fargesetting, materialbruk og størrelse er i tråd med planen, og plasseringen vurderes til å ikke være til hinder for opplevelse av kulturmiljøet på gamle Stathelle. De foreslåtte endringene vurderes å ikke ha noen negativ innvirkning på kulturmiljøet.

Vi vil imidlertid understreke at det er viktig at det ikke skjer på nytt. Forutsigbar, langsiktig og rettferdig forvaltning av nasjonale kulturmiljø krever at man forholder seg innenfor rammene som ligger i gjeldende planverk.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.

Ansvarlig søkers konklusjon: (kommentarene legges ved i sin helhet datert 10.11.2022)
Etter mitt skjønn kommer «Kulturarv» i Vestfold og Telemark fylkeskommune i sin uttalelse langt på vei fram til samme konklusjon.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen tar det til etterretning.

Kommentar fra Juridisk Rådgiver – virksomhet areal og miljø v/Mari Bakke Akslen datert 4.11.2022:

Juridisk rådgiver påpeker:

Vedrørende lagerbygg i gjeldende reguleringsplan BL2 og BL3, bør planlagt bruk inngå og presiseres i bestemmelsene tilknyttet lagerbyggene. I gjeldende bestemmelser er lagerbyggene opplyst å skulle benyttes til vinterlagring av båter.

Dersom bruken er tenkt å omfatte annen lagring eller utnyttelse av lagerhallene bør dette inntas i bestemmelsen. Det er kjent for kommunen at lagerhallene ble benyttet til parkering av privatbiler i sommer. Det må imidlertid påse at tekniske krav for faktisk og planlagt bruk ivaretas.

Ansvarlig søkers konklusjon: (kommentarene legges ved i sin helhet datert 10.11.2022)

I tråd med rådet fra juridisk rådgiver, har jeg i punkt 3.2. (etter setning nr. 1) i forslag til justerte reguleringsbestemmelser, lagt inn en ny setning med følgende ordlyd:

«Den delen av året hvor hallene ikke brukes som båt lager, kan hall 1 og hall 2 benyttes til parkering av biler».

Etter mitt skjønn har marinaen iverksatt de tiltak som er nødvendig for at parkeringen i hallene kan skje på en trygg og god måte (se ovenfor), men jeg foreslår at følgende setning legges inn i punkt 3.2 rett etter ovennevnte setning:

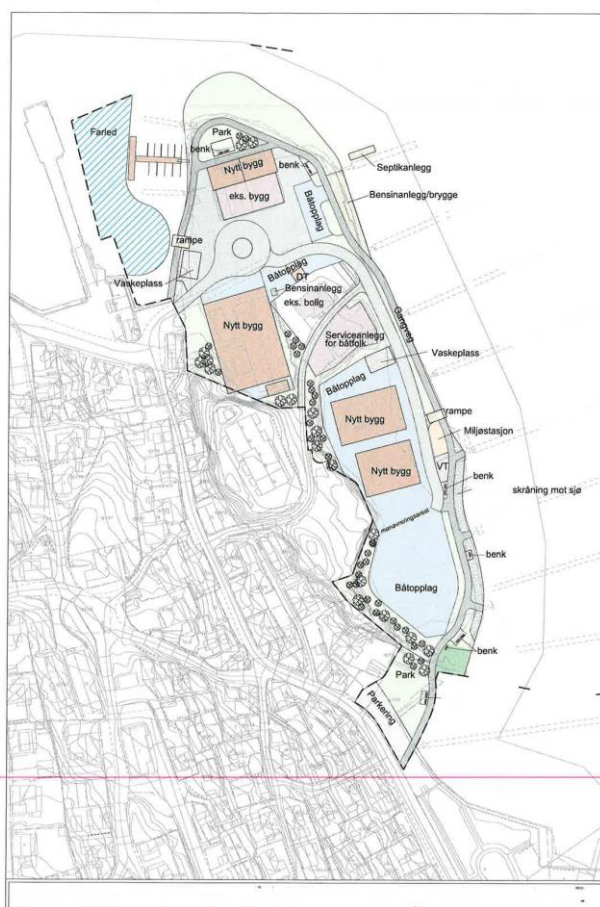
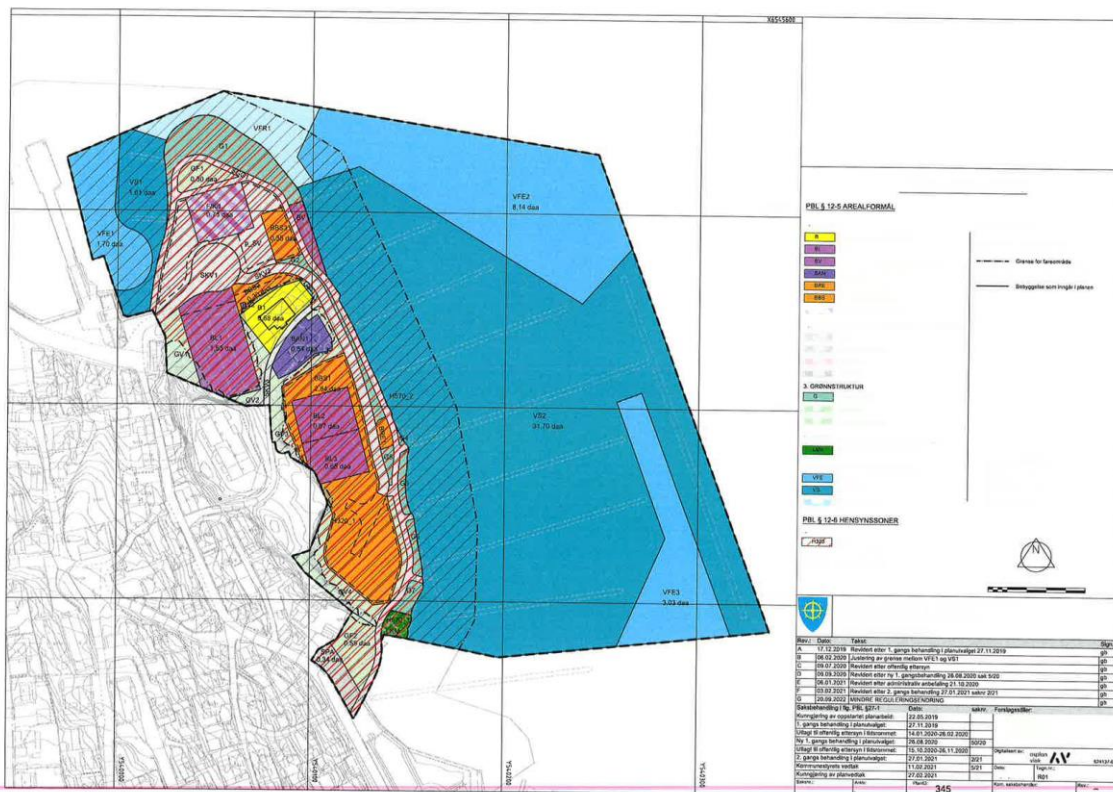
«Det må påses at tekniske krav for slik bruk blir ivaretatt».

Administrasjonens kommentar:

Vi stiller oss bak kommentar fra Juridisk Rådgiver hvor lagerhallene BL1 og BL2 kan benyttes til parkering av privatbiler om sommeren, må dette inn i bestemmelsene §3.2 og si noe om tilleggs bruken av Hall 1 og Hall2.

Det må imidlertid påse at eventuelle tekniske krav for faktiske og planlagt bruk ivaretas.

Revidert plan – ute på høring datert 20.9.2022



Tiltakshavers konklusjon: (viser til planbeskrivelsen).

Tiltakshaver erkjenner at det var uheldig at hallene ikke ble satt opp i samsvar med vedtatt plan. Etter mitt skjønn har ikke endringene i hallenes plassering ført til uheldige konsekvenser for naboene, de nære omgivelser eller for fjernvirkninger. Under det omfattende arbeidet med forslag til detaljplan for Stathelle marina, var det lagerhallenes form, størrelse, mønehøyde, møneretning og farger som var de store utfordringene, og ikke hallenes detaljerte plassering. Dersom tiltakshaver under arbeidet med planen hadde sagt at han ønsket å legge de to søndre hallene litt ut fra skrenten og litt lengre mot nord, tror jeg ikke det hadde blitt noe stort diskusjonstema.

I sine uttalelser til varsel om endring av vedtatt plan, har Statsforvalteren og Vestfold og Telemark fylkeskommune etter mitt skjønn, kommet fram til samme konklusjon.

Administrasjonens kommentar:

Vi har ingen innvendinger i forhold til de endringene som er gjort i bestemmelsene §3.2 og §3.3. Bestemmelsene må rettes i tråd med endringene. I tillegg må det også sies noen mer i §3.2 i forhold til Halle 1 og Hall 2 om planlagt bruk også til parkering av privatbiler om sommeren og at eventuelle tekniske krav for faktisk og planlagt bruk ivaretas.

Tiltakshaver må overta en parsell av gnr. 107, bnr.296. Denne parsellen ligger innenfor plan id 178 Stathelle - -Brohode og er vist til formålet bolig. Parsellen må sammenføres med gnr. 107, bnr.116, hvor den delene av lager som ligger inne i boligformålet vil måtte omgjøres til lagerformål.

Kommunedirektørens vurdering

Endringene av plan id 345 bestående av plankart, bestemmelser, situasjonsplan, er ment til å erstatte gjeldende plan id 345 Stathelle – Marina.

Vi anser endringene som mindre vesentlige endringer.

Avvik fra gitte tillatelser og gjeldende plan vil bli behandlet i egen tilsynssak uavhengig av denne planendringen.

Miljøkonsekvenser

Se planbeskrivelsen

Økonomikonsekvenser

Ingen kommunale

Andre konsekvenser

Planen erstatter den gjeldende – intensjonene videreføres

Konklusjon

Anbefales.